

Dresden

???????????????? ???? ???? ???? ?? ??????????? ??? ???  
Dresden-Naußnitz

??????? ?????????: 25441069



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 798.000 EUR • ?????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ???: 570 m<sup>2</sup>

??????? ????????; 25441069 - 01159 Dresden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ???????????? ?????????????

?????? ??????: 25441069 - 01159 Dresden

## ?? ??? ?????

?????? ????????	25441069
?????????	ca. 110 m <sup>2</sup>
???????	4
????????? ?? ?????????	3
?????????	2
??? ?????????	2004
????? ?????????	3 x ?????????? ????? ???????????

??? ??????	798.000 EUR
?????	????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
????????????????? ?????	ca. 53 m <sup>2</sup>
?????	??????, WC ??????????, ?????, ?????

?????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

## ?????????? ????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
???? ??????????	?????
?????????? ???????????????? ?????? ???	11.09.2035
???? ??????????	?????

?????????????? ??????????	BEDARF
?????? ?????? ??????????	143.60 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????????	E
???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2004

??????? ????????; 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????? : 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



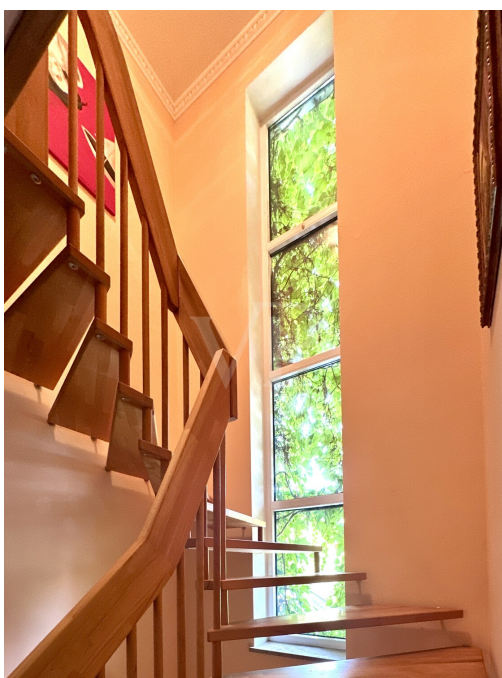
??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



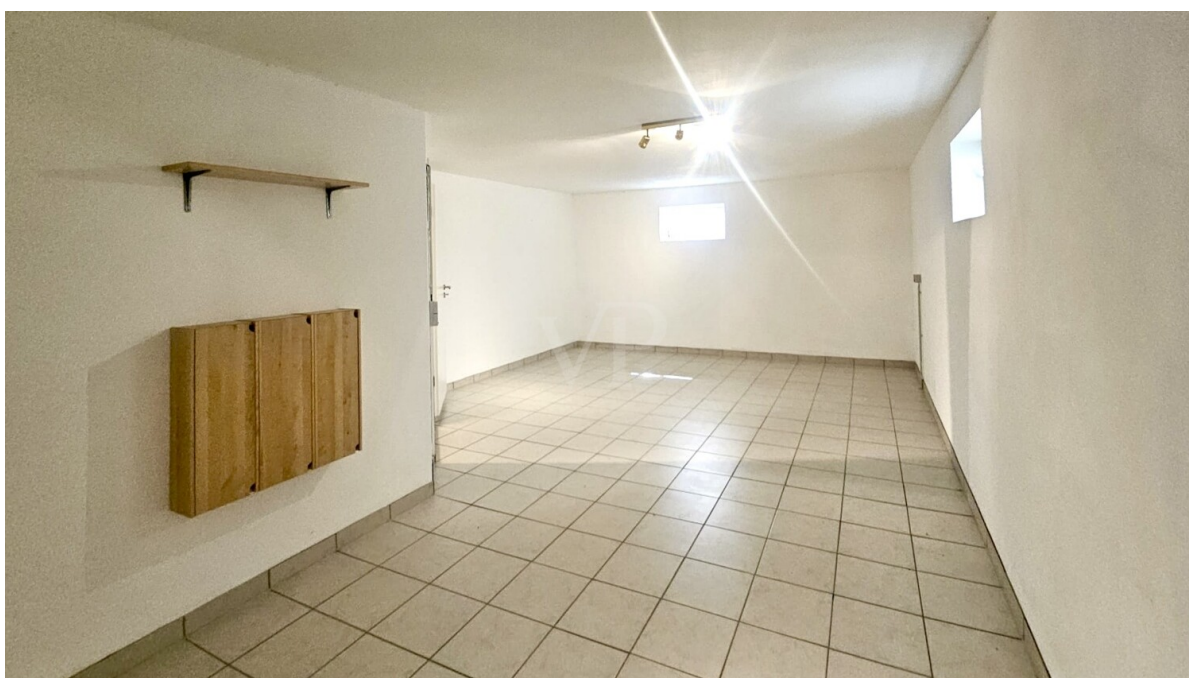
??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



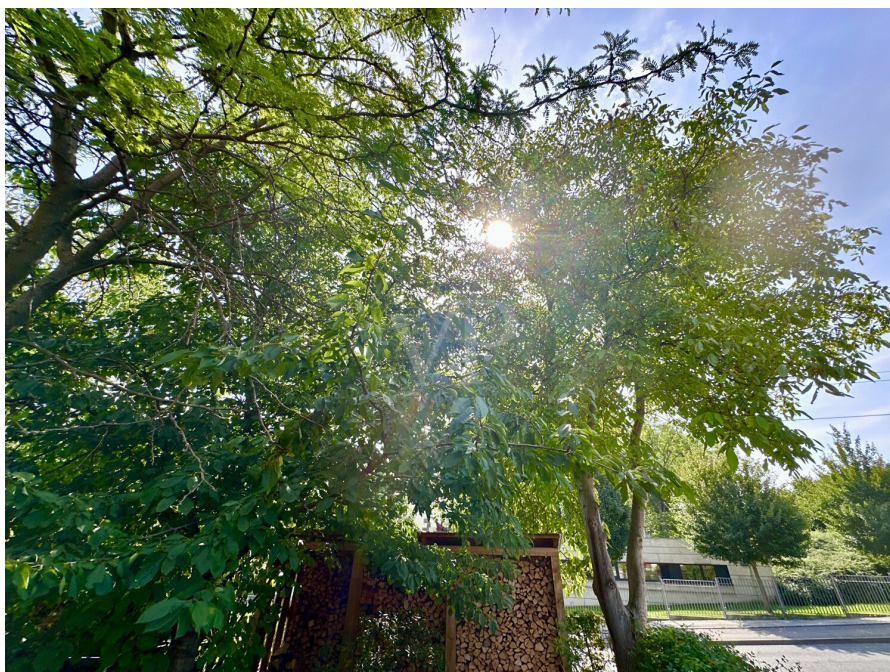
??????? ????????; 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



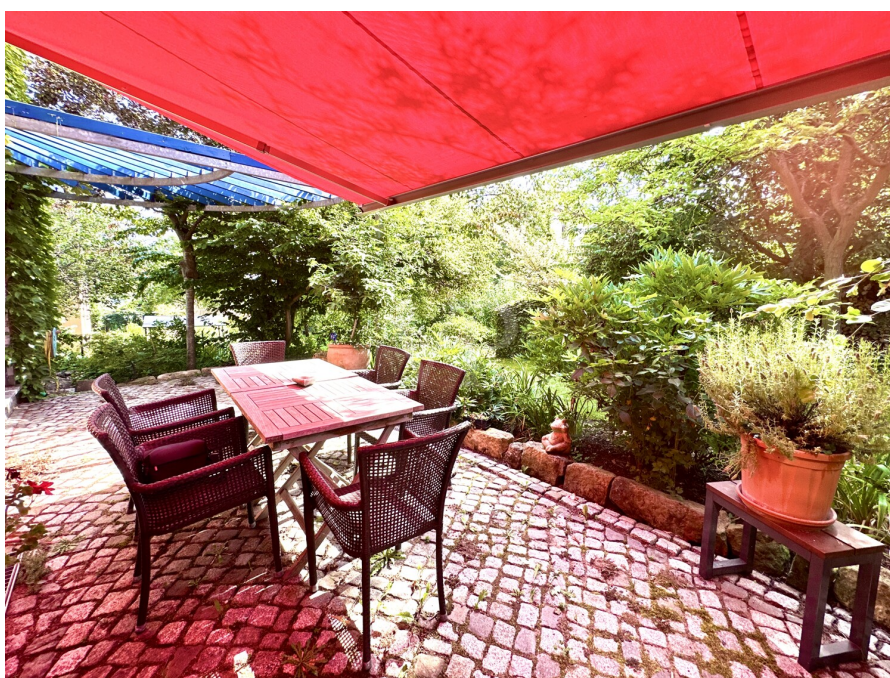
??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



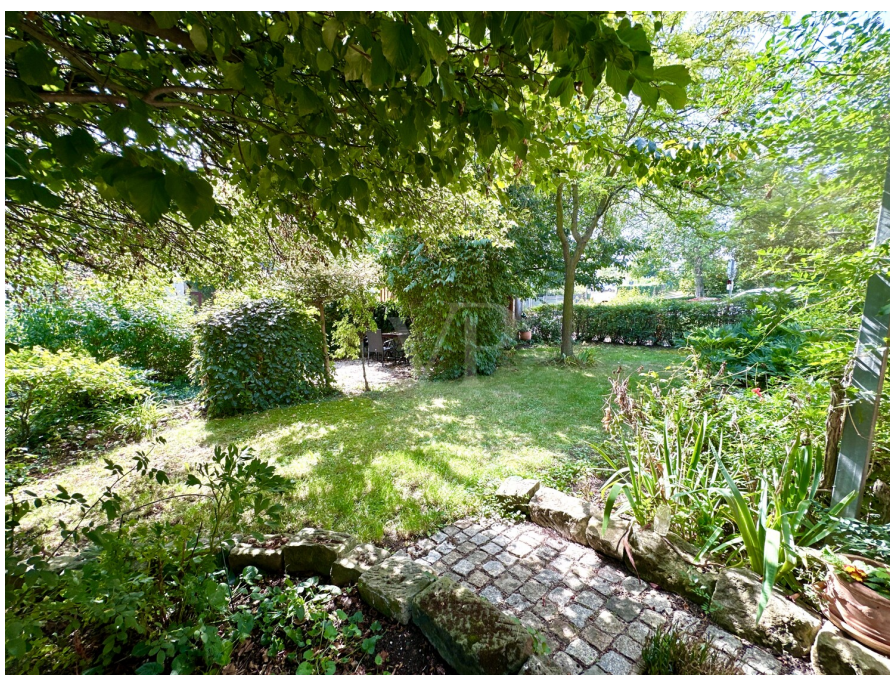
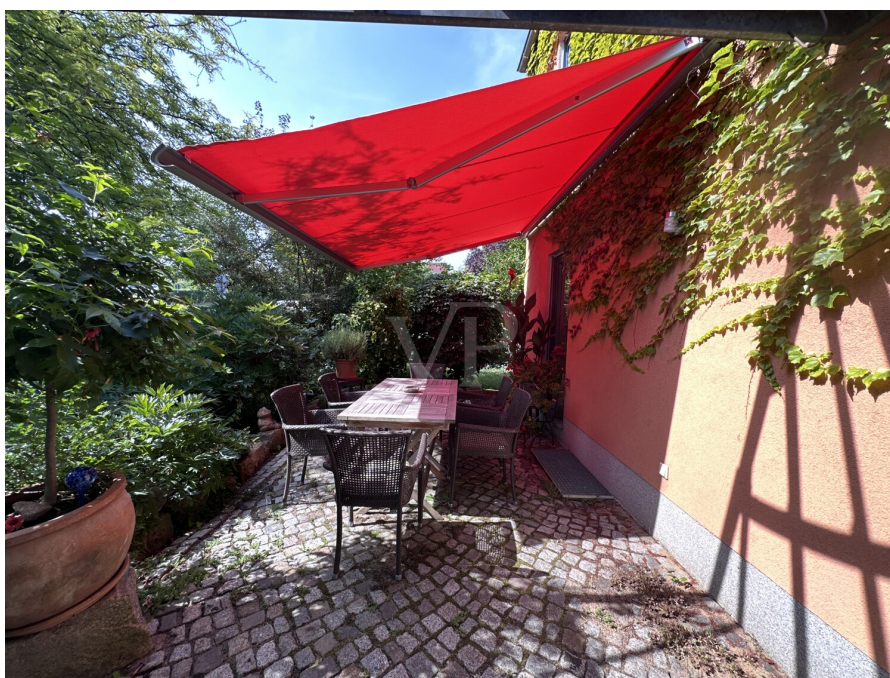
??????? ??????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ??????



??????? ????????; 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?? ???????



**??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden**

???    ?????    ?????????

[illegible]

??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?????????????? ??? ????????

- Baujahr 2004, massiv errichtet Poroton Hochlochziegel 36,5 cm Wandstärke , Stahlbetondecken
- ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 53m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- ca. 570m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 3 PKW Stellplätze
- "Master" Badezimmer im OG mit Fußbodenheizung, zudem Fliesen der Marke "Villeroy & Boch"
- Kaminofen
- Echtholzparkett im Haus
- Fensterbänke außen aus Granit, innen aus Marmor
- Hauswirtschaftsraum im Keller inkl. Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem WC

??????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

??? ??? ??? ?????????

Dresden besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, kultureller Vielfalt und einer hervorragenden Infrastruktur, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht. Die Stadt zeichnet sich durch eine sichere Umgebung mit unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten aus und bietet dank der renommierten Technischen Universität sowie zahlreicher Bildungs- und Gesundheitsangebote ein ideales Umfeld für eine nachhaltige Lebensqualität. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die gezielte städtische Modernisierung unterstreichen Dresdens Status als begehrte Adresse für Familien, die Wert auf eine zukunftssichere Investition und ein lebenswertes Umfeld legen.

In dieser lebendigen Stadtumgebung finden Familien ein reichhaltiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, das unmittelbar vor der Haustür beginnt. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, wie der nahegelegene Kaiserpark Altnaußnitz und der idyllische Schlosspark, laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen ein – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen verschiedene Kindergärten und Grundschulen, darunter die Grundschule Naußnitz nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, bereit, die eine vertrauensvolle und fördernde Umgebung für die Entwicklung bieten. Auch weiterführende Schulen und Berufsschulen sind in angenehmer Nähe, sodass kurze Wege den Familienalltag erleichtern.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe umfassend gewährleistet. So sind beispielsweise Kinderarztpraxen und Apotheken innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine ganzheitliche Gesundheitsbetreuung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und kleine Fachgeschäfte, die fußläufig erreichbar sind und das Einkaufen unkompliziert gestalten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in wenigen Gehminuten ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst Dresden und seine Umgebung zu erkunden. So ist etwa die Bushaltestelle Saalhausener Straße in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Straßenbahnhaltestellen wie Koblenzer Straße und Julius-Vahlteich-Straße in etwa zehn Minuten erreichbar sind.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und medizinischer Versorgung macht Dresden zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine geborgene, gesunde und aktive Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

??????? ???????? 25441069 - 01159 Dresden

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

?????? ???????: 25441069 - 01159 Dresden

?????????? ?????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)